



Dossier # : 1101195011

Unité administrative responsable :	Concertation des arrondissements et ressources matérielles , Direction stratégies et transactions immobilières , Gestion immobilière et mise en oeuvre des projets , Baux et administration immobilière
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Sommet :	-
Projet :	-
Objet :	1- Approuver le projet d'acte au terme duquel des modifications sont apportées au bail à long terme de 25 ans, en vigueur depuis le 1er janvier 1998 entre la Ville et CGMP. 2- Annuler le bail entre la société Investissements Rue Wolfe Inc. et la Ville de Montréal du terrain bordant le bâtiment et l'activité commerciale sur le site du marché Saint-Jacques.

Il est recommandé :

1. d'approuver le projet d'acte au terme duquel des modifications sont apportées au bail à long terme de 25 ans, en vigueur depuis le 1er janvier 1998, consenti par la Ville à La Corporation de gestion des marchés publics de Montréal (CGMP);
2. d'annuler le bail entre la société Investissements Rue Wolfe Inc. et la Ville de Montréal du terrain bordant le bâtiment et l'activité commerciale sur le site du marché Saint-Jacques, le tout selon le terme et conditions prévues au projet d'acte.

Signé par Serge LAMONTAGNE **Le** 2011-02-07 18:40

Signataire : Serge LAMONTAGNE

Directeur général associé - concertation des arrondissements
Direction générale , Direction générale associée - Concertation des
arrondissements et ressources matérielles

Dossier # :1101195011

IDENTIFICATION

Dossier # :1101195011

Unité administrative responsable :	Concertation des arrondissements et ressources matérielles , Direction stratégies et transactions immobilières , Gestion immobilière et mise en oeuvre des projets , Baux et administration immobilière
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Sommet :	-
Projet :	-
Objet :	1- Approuver le projet d'acte au terme duquel des modifications sont apportées au bail à long terme de 25 ans, en vigueur depuis le 1er janvier 1998 entre la Ville et CGMP. 2- Annuler le bail entre la société Investissements Rue Wolfe Inc. et la Ville de Montréal du terrain bordant le bâtiment et l'activité commerciale sur le site du marché Saint-Jacques.

CONTENU

CONTEXTE

La Corporation de gestion des marchés publics de Montréal (CGMP) a un bail jusqu'au 31 décembre 2022 avec la Ville pour l'occupation des lieux suivants : les marchés Jean-Talon, Atwater, Maisonneuve et Saint-Jacques.

En vertu de la résolution CM07 0683, le conseil municipal approuvait la vente de l'immeuble situé au 1125, rue Ontario Est, connu sous le nom du marché Saint-Jacques à Investissements Rue Wolfe Inc. Lors de cette vente, Investissements Rue Wolfe Inc. et la Ville ont signé un bail pour la location du terrain bordant le bâtiment jusqu'au 31 décembre 2022 afin que la Ville puisse continuer à respecter ses obligations découlant du bail avec la CGMP. La CGMP pouvait ainsi continuer à exploiter un marché public à cet emplacement.

Après quelques mois d'opération, Investissements Rue Wolfe Inc. demande à la Ville de mettre fin à l'entente du terrain exploité par la CGMP en raison de ses propres projets de développement, notamment pour permettre aux locataires de prolonger leurs activités commerciales sur le terrain.

Après des mois de négociations, la CGMP accepte de modifier son bail avec la Ville afin de soustraire des lieux loués le site du marché Saint-Jacques, moyennant une compensation financière de 115 000 \$. Conséquemment, les deux projets d'actes sont soumis à l'administration municipale pour approbation.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CM07 0683 Approbation de la vente de l'immeuble situé au 1125, rue Ontario Est et la location du terrain bordant l'immeuble.

- CE05 1029 Approbation du lancement de demande de soumissions publiques pour la vente du 1125, rue Ontario Est, dont la mise à prix est de 2 500 000 \$. Approbation pour mettre fin au bail avec la société en commandite Stationnement de Montréal pour

la location des espaces de stationnement extérieur de cet immeuble.

- CE05 1607 À sa séance du 17 août 2005, le comité exécutif a résolu de préserver la vocation de marché public de l'actuel marché Saint-Jacques.
- CM03 0607 Modification au bail avec la CGMP incluant la prolongation du terme de 5 ans jusqu'au 31 décembre 2022.
- CO98 00787 Approbation du bail par lequel la Ville loue, pour une durée de 20 ans, se terminant le 31 décembre 2017, à la CGMP des espaces dans les différents marchés municipaux.

DESCRIPTION

Le dossier vise : 1e - à approuver le projet d'acte au terme duquel des modifications sont apportées au bail à long terme de 25 ans, en vigueur depuis le 1er janvier 1998 et consenti par la Ville à La Corporation de gestion des marchés publics de Montréal (CGMP); et 2e à annuler le bail entre la société Investissements Rue Wolfe Inc. et la Ville de Montréal du terrain bordant le bâtiment.

JUSTIFICATION

L'annulation du bail entre la Ville et la société d'investissements Rue Wolfe Inc. mettra fin au remboursement des taxes foncières à cette dernière. Sur la durée restante du bail, ceci représente une économie de près de 300 000 \$ pour la Ville (voir détails en pièces jointes).

ASPECT(S) FINANCIER(S)

La CGMP exige de la Ville la somme de 115 000 \$ pour modifier l'entente en regard des lieux loués au marché Saint-Jacques. La société Investissements Rue Wolfe Inc. accepte de contribuer au montant de 60 000 \$. Quant au paiement de la Ville du montant de 55 000 \$, la CGMP accepte de déduire ledit montant de la somme à verser à la Ville en 2011 pour la location des autres marchés publics dont le montant se chiffre à 264 600 \$. Comme en témoigne le tableau ci-dessous, cette entente est favorable à la Ville. En effet, la Ville économisera un montant total d'environ 434 423 \$ jusqu'à l'échéance du bail, soit le 31 décembre 2022, mais en valeur d'aujourd'hui le montant se chiffre à environ 300 000 \$ actualisé au taux de 9 %.

La compensation financière versée à la CGMP découle de ses profits à venir de la sous-location des espaces du marché Saint-Jacques auquel s'ajoute un montant forfaitaire pour compenser les sous-locataires.

Recettes de la Ville découlant du bail du marché Saint-Jacques	± 3 000 \$ par année
Dépenses d'exploitation remboursées par la Ville découlant du bail avec Investissements Rue Wolfe Inc.	± 40 000 \$ par année
Compensation financière exigée par la CGMP pour modifier le bail	115 000 \$
Contribution du Investissements Rue Wolfe Inc.	60 000 \$
Montant assumé par la Ville	55 000 \$ *

* La CGMP retiendra cette somme à même le loyer qui sera versé en 2011 pour les autres marchés.

Loyers minimums versés par la CGMP à la Ville	
2011	2012
264 600 \$	209 600 \$

IMPACT(S) MAJEUR(S)

À défaut de donner suite à cette recommandation, le promoteur ne sera pas en mesure de

compléter son projet de développement du marché Saint-Jacques, notamment les marchés extérieurs. De plus, la Ville continuera à rembourser au promoteur les taxes municipales inhérentes à la location du terrain au montant annuel moyen de 40 000 \$, et ce, jusqu'au 31 décembre 2022.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Non applicable

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CE du 9 mars 2011

CM du 31 mars 2011

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction principale (Robert COULOMBE)

Avis favorable avec commentaires :

Concertation des arrondissements et ressources matérielles , Direction stratégies et transactions immobilières (Carlos MANZONI)

Avis favorable avec commentaires :

Concertation des arrondissements et ressources matérielles , Direction stratégies et transactions immobilières (Françoise TURGEON)

Autre intervenant et sens de l'intervention

RESPONSABLE DU DOSSIER

Maxwell JUSTIN

Conseiller en Immobilier

Tél : 872-3069

Télécop. : 280-3597

ENDOSSÉ PAR

André CAZELAIS

Chef de section - Gestion immobilière -
Corporatifs

Tél : 514 872-2419

Télécop. : 514 280-3597

Date d'endos. : 2010-10-01

Dossier # :1101195011

Dossier # : 1101195011

Unité administrative responsable :	Concertation des arrondissements et ressources matérielles , Direction stratégies et transactions immobilières , Gestion immobilière et mise en oeuvre des projets , Baux et administration immobilière
Objet :	1- Approuver le projet d'acte au terme duquel des modifications sont apportées au bail à long terme de 25 ans, en vigueur depuis le 1er janvier 1998 entre la Ville et CGMP. 2- Annuler le bail entre la société Investissements Rue Wolfe Inc. et la Ville de Montréal du terrain bordant le bâtiment et l'activité commerciale sur le site du marché Saint-Jacques.

SENS DE L'INTERVENTION

Document(s) juridique(s) visé(s)

COMMENTAIRES

Nous joignons le projet d'acte d'annulation de bail entre la Ville et Investissements rue Wolfe Inc. ainsi que le projet d'acte de modification de bail entre la Ville et La corporation de gestion des marchés publics de Montréal donnant suite à la recommandation du service.



Wolfe - Annulation - RC3.doc CGMPM - Modification - RC2.doc

NUMÉRO DE CERTIFICAT (OU NOTE)

RESPONSABLE DE L'INTERVENTION

Robert COULOMBE
notaire

Tél : 872-3082
Date : 2010-11-30

ENDOSSÉ PAR

Philippe GAGNIER
avocat chef d'équipe et adjoint à la directrice

Tél : 872-2363
Division : Droit contractuel
Date d'endos. : 2010-11-30

Dossier # : 1101195011

Dossier # : 1101195011

Unité administrative responsable :	Concertation des arrondissements et ressources matérielles , Direction stratégies et transactions immobilières , Gestion immobilière et mise en oeuvre des projets , Baux et administration immobilière
Objet :	1- Approuver le projet d'acte au terme duquel des modifications sont apportées au bail à long terme de 25 ans, en vigueur depuis le 1er janvier 1998 entre la Ville et CGMP. 2- Annuler le bail entre la société Investissements Rue Wolfe Inc. et la Ville de Montréal du terrain bordant le bâtiment et l'activité commerciale sur le site du marché Saint-Jacques.

SENS DE L'INTERVENTION

Avis favorable avec commentaires

COMMENTAIRES

La modification au bail entre la Ville et le CGMP vise à y extraire le terrain du marché Saint-Jacques.
L'annulation du bail entre la Ville et la société Investissements Rue Wolfe Inc. découle de la modification ci-devant mentionnée.

NUMÉRO DE CERTIFICAT (OU NOTE)

RESPONSABLE DE L'INTERVENTION

Carlos MANZONI
Chef de division - Gestion immobilière
Tél : 514-872-3957
Date : 2011-01-31

ENDOSSÉ PAR

Michel NADEAU
Directeur
Tél : 514-872-5844
Division : Direction des stratégies et transactions immobilières
Date d'endos. : 2011-01-31

Dossier # :1101195011

Dossier # : 1101195011

Unité administrative responsable :	Concertation des arrondissements et ressources matérielles , Direction stratégies et transactions immobilières , Gestion immobilière et mise en oeuvre des projets , Baux et administration immobilière
Objet :	1- Approuver le projet d'acte au terme duquel des modifications sont apportées au bail à long terme de 25 ans, en vigueur depuis le 1er janvier 1998 entre la Ville et CGMP. 2- Annuler le bail entre la société Investissements Rue Wolfe Inc. et la Ville de Montréal du terrain bordant le bâtiment et l'activité commerciale sur le site du marché Saint-Jacques.

SENS DE L'INTERVENTION

Avis favorable avec commentaires

COMMENTAIRES

REVENU

Il y aura une baisse de revenu d'un montant de 55 000\$ dans le compte de revenu suivant:

Diminution imputé au:2101-0010000-105612-01819-44402-011506-0000-000000-062012-00000-00000 55 000 \$

DÉPENSE

La dépense sera imputée au compte suivant:

Imputation: 2101-0010000-105612-09007-55201-014700-0000-000000-062003-00000-00000 55 000 \$

Cette dépense sera assumée à 100 % par la ville centrale pour un montant de 55 000\$, avant taxes.

NUMÉRO DE CERTIFICAT (OU NOTE)

RESPONSABLE DE L'INTERVENTION

Françoise TURGEON
Conseillère analyse et contrôle de gestion

ENDOSSÉ PAR

Duc-Thang LE
C/D assurance qualité immobilière

Tél : 514-872-0946
Date : 2011-02-22

Tél : 514-872-7825
Division : Assurance qualité
immobilière
Date d'endos. : 2011-02-22

Dossier # :1101195011

CALCUL DE LA VALEUR ACTUELLE NETTE - ANALYSE DE BAUX COMMERCIAUX

Propriétaire
Adresse

Corporation des marché public (Ville)
Marché St-Jacques

DONNÉES SUR LE BAIL:

DATE DE SIGNATURE 12 ans
 SUPERFICIE (pi²): mètres arrés
 COÛT D'UNE RÉTROCESSION: 0 \$ #DIV/0! / M²
 COÛT DE DÉMÉNAGEMENT: 0 \$ #DIV/0! / M²

TAUX D'ACTUALISATION ANNUEL: 9.00%
 TAUX D'AUGMENTATION AUX 5 ANS: 0.00%
 SUR UNE PÉRIODE DE (années): 12
 FACTEUR DU LOYER ÉQUIVALENT:

VALEUR ACTUELLE NETTE :

299,257.32\$

279,484.44\$

LOYER ANNUEL	BAIL AU PI. CA.	ACTUALISÉ	INSCRIRE FIN	LOYER NET EFFECTIF	LOYER NET NORMALISÉ	ACTUALISÉ
ANNÉE 0 (ALLOCATION)	0	299,257.32\$				
ANNÉE 1 2011	1 35,000.00\$	35,000.00\$			34,247.50\$	34,247.50\$
ANNÉE 2 2012	2 35,700.00\$	32,752.29\$			34,247.50\$	31,419.72\$
ANNÉE 3 2013	3 36,414.00\$	30,648.94\$			34,247.50\$	28,825.44\$
ANNÉE 4 2014	4 37,142.28\$	28,680.66\$			34,247.50\$	26,445.35\$
ANNÉE 5 2015	5 37,885.13\$	26,838.78\$			34,247.50\$	24,261.79\$
ANNÉE 6 2016	6 38,642.83\$	25,115.19\$			34,247.50\$	22,258.53\$
ANNÉE 7 2017	7 39,415.68\$	23,502.28\$			34,247.50\$	20,420.67\$
ANNÉE 8 2018	8 40,204.00\$	21,992.96\$			34,247.50\$	18,734.56\$
ANNÉE 9 2019	9 41,008.08\$	20,580.57\$			34,247.50\$	17,187.67\$
ANNÉE 10 2020	10 41,828.24\$	19,258.88\$			34,247.50\$	15,768.50\$
ANNÉE 11 2021	11 42,664.80\$	18,022.07\$			34,247.50\$	14,466.51\$
ANNÉE 12 2022	12 43,518.10\$	16,864.69\$	FIN	38,340.81\$	34,247.50\$	13,272.03\$
ANNÉE 13	13 469,423.14\$				34,247.50\$	12,176.18\$
ANNÉE 14	14					
ANNÉE 15	15					
ANNÉE 16	16					
ANNÉE 17	17					
ANNÉE 18	18					
ANNÉE 19	19					
ANNÉE 20	20					

LOYER NET EFFECTIF

38,340.81\$

34,247.50\$

LOYER ANNUEL 0.00\$

Année de référence	Déboursé de la Ville (Taxes foncières moins les recettes) - Estimation	Valeur des déboursés actualisés à 9%
2011	35,000.00 \$	35,000.00 \$
2012	35,700.00 \$	32,752.29 \$
2013	36,414.00 \$	30,648.94 \$
2014	37,142.28 \$	28,680.66 \$
2015	37,885.13 \$	26,838.78 \$
2016	38,642.83 \$	25,115.19 \$
2017	39,415.68 \$	23,502.28 \$
2018	40,204.00 \$	21,992.96 \$
2019	41,008.08 \$	20,580.57 \$
2020	41,828.24 \$	19,258.88 \$
2021	42,664.80 \$	18,022.07 \$
2022	43,518.10 \$	16,864.69 \$
	434,423.14 \$	299,257.31 \$

Montréal

Service des immeubles et des systèmes d'information
Direction des stratégies et transactions immobilières
303, rue Notre-Dame Est, 3^e étage
Montréal (Québec) H2Y 3Y8

Le 5 juillet 2010

SOUS TOUTES RÉSERVES

Monsieur Sal Fratino
ROSDEV / Investissements rue Wolfe
7077, avenue du Parc, bureau 600
Montréal (Québec) H3N 1X7

Objet : Bail entre la Ville de Montréal et Investissements rue Wolfe
Réponse à votre lettre du 18 juin 2010

Cher Monsieur,

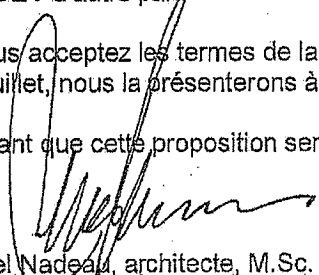
En réponse à votre lettre du 18 juin dernier adressée à M. Maxwell Justin de ma Direction et pour faire suite aux discussions entre la Ville et vous, nous vous soumettons pour approbation notre proposition finale de règlement.


- Le bail entre la Ville et Investissements rue Wolfe se terminera le 31 décembre 2010.
- Le ou avant le 31 décembre 2010, vous versez directement, par chèque certifié, à notre sous-locataire, la Corporation de gestion des marchés publics (CGMP), la somme de 60 000 \$.
- Vous assumez tout recours ou frais potentiels contre la Ville ou la CGMP par les sous-sous-locataires.
- La Ville acceptera l'occupation illégale actuelle des lieux loués jusqu'à la fin du bail, soit au 31 décembre 2010.

La présente proposition est tributaire d'une acceptation de la CGMP, du conseil municipal et de la signature d'une quittance entre la Ville et la CGMP d'une part et ROSDEV d'autre part.

Si vous acceptez les termes de la présente, en nous retournant une copie signée avant le 7 juillet, nous la présenterons à un conseil municipal de l'automne 2010.

Confiant que cette proposition sera à votre satisfaction.


Michel Nadeau, architecte, M.Sc.
Directeur


Sal Fratino, ROSDEV

8 JUILLET 2010
Date

Montréal

Service des immeubles et des systèmes d'information
Direction des stratégies et transactions immobilières
303, rue Notre-Dame Est, 3^e étage
Montréal (Québec) H2Y 3Y8

Le 29 juillet 2010

SOUS TOUTES RÉSERVES

Monsieur Marc Angers
Directeur administratif
Corporation de gestion des marchés publics
155, avenue Green, 3^e étage
Montréal (Québec) H4C 2H6

Objet : Bail entre la Ville de Montréal et la CGMP
Proposition de résiliation

Cher Monsieur,

Pour faire suite aux discussions entre la Ville, ROSDEV et vous, lors de la rencontre du 30 juin dernier et entre la Ville et vous-même depuis cette date, nous vous soumettons, pour approbation, notre proposition finale de règlement.

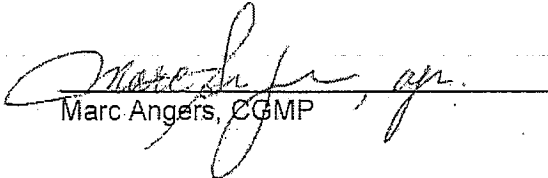
- Le bail entre la Ville et la CGMP sera modifié pour en retrancher les lieux loués du Marché St-Jacques et ce, à compter du 31 décembre 2010.
- ROSDEV effectuera un versement de 60 000 \$ qui vous sera fait directement, le ou avant le 31 décembre 2010, par chèque certifié, pour la fin du bail entre la Ville et Investissement rue Wolfe inc. d'une part et la Ville et la CGMP d'autre part.
- Lors de votre paiement de loyer en 2011, vous pourrez réduire de 55 000 \$ la somme à verser à la Ville.
- La CGMP acceptera, sans compensation, l'occupation illégale actuelle des lieux loués par ROSDEV jusqu'à la fin du bail, soit au 31 décembre 2010;
- La CGMP ou ses locataires renoncent à toute réclamation et à tout recours contre la Ville découlant de la résiliation de la partie du bail entre la Ville et la CGMP qui concerne le Marché St-Jacques ou découlant de la résiliation du bail entre la Ville et Investissements rue Wolfe inc. ;
- La Ville reconnaît avoir reçu copie de la mise en demeure du locataire de la CGMP, M. Plouffe et elle confirme avoir transmis une copie à ROSDEV.

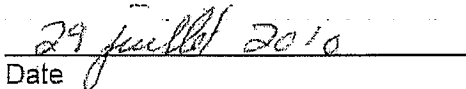
La présente proposition est tributaire d'une acceptation de la CGMP, du conseil municipal et de la signature d'une quittance entre la Ville et la CGMP d'une part et entre la Ville et Investissements rue Wolfe inc / ROSDEV d'autre part.

Si vous acceptez les termes de la présente, en nous retournant une copie signée avant le 30 juillet, nous la présenterons à un conseil municipal de l'automne 2010.

Confiant que cette proposition sera à votre satisfaction.


Michel Nadeau, architecte, M.Sc.
Directeur


Marc Angers, CGMP


Date

1030829015 (03-2272-0001)

DE : NC 3521

2762

26 septembre 2003

MODIFICATION DE BAIL

L'AN DEUX MILLE TROIS, le vingt-six septembre.

DEVANT Me Robert COULOMBE, notaire à Montréal,
province de Québec, Canada.

COMPARAISSENT :

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public constituée le premier (1er) janvier deux mille deux (2002) en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), ayant son siège au numéro 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Suzanne JOBIN, ----- greffière adjointe, ----- dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* et des résolutions suivantes :

- a) la résolution numéro CM02 0079, adoptée par le conseil municipal à sa séance du vingt-cinq (25) mars deux mille deux (2002), copie certifiée de cette résolution demeure annexée à l'original de la minute numéro 2716 du notaire soussigné; et
- b) la résolution numéro CM03 0607-----, adoptée par le conseil municipal à sa séance du vingt-six (26) août deux mille trois (2003), ----- copie certifiée de cette résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le représentant et le notaire soussigné.

ci-après nommée la «Ville»

ET :

LA CORPORATION DE GESTION DES MARCHÉS PUBLICS DE MONTRÉAL, personne morale légalement constituée suivant la Partie 3 de la *Loi sur les compagnies*, ayant son siège au numéro 155, avenue Greene, à Montréal, province de Québec, H4C 2H6, agissant et représentée par Monsieur Stéphane RICCI, ----- Directeur exécutif, ----- dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu d'une résolution adoptée par le conseil d'administration à son assemblée du vingt --

C/co

(20) août deux mille trois (2003), -----
copie certifiée de cette résolution demeure annexée aux présentes après
avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le
représentant et le notaire soussigné.

ci-après nommée la «Corporation»

**LESQUELLES PARTIES PRÉALABLEMENT À LA
MODIFICATION DE BAIL QUI FAIT L'OBJET DES PRÉSENTES
DÉCLARENT CE QUI SUIT :**

ATTENDU qu'aux termes d'un bail reçu par Me Yvon
DELORME, notaire, le douze (12) mai mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit
(1998) sous le numéro 8707 de ses minutes (le «Bail»), la Ville a loué à la
Corporation les marchés établis à l'article 2 du *Règlement sur les
marchés publics* (R.R.V.M. c. M-2), avec les bâtiments et aménagements
y érigés.

ATTENDU qu'aux termes d'un acte reçu par le notaire
soussigné le vingt (20) décembre deux mille un (2001) sous le numéro
2687 de ses minutes (la «**Modification initiale**»), la Ville et la Corporation
ont modifié le Bail quant au Marché Atwater seulement.

ATTENDU que les parties désirent à nouveau modifier
plusieurs aspects du Bail.

**EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE
CE QUI SUIT :**

1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent acte.

2. MARCHÉ MAISONNEUVE

2.1 MODIFICATION DES LIEUX LOUÉS

À l'occasion du réaménagement du site du Marché
Maisonneuve, la Ville a permis, avec le consentement de la Corporation, à
l'organisme CCSE MAISONNEUVE d'aménager un chapiteau derrière le

3.

site de l'ancien marché.

Les parties désirent donc modifier le Bail afin de distraire des Lieux Loués une partie du terrain où a été aménagé ce chapiteau.

En conséquence, les parties conviennent d'apporter la modification suivante au Bail, laquelle n'affecte que le Marché Maisonneuve, savoir :

- Le paragraphe c) de la désignation contenue à la rubrique «LOCATION» du Bail est annulé et remplacé par le suivant :

«c) Le marché Maisonneuve situé à l'intérieur du quadrilatère délimité par la voie du chemin de fer du Canadien National, la rue Ontario, l'avenue William David et la ruelle est de l'avenue Létourneux, sauf et à distraire :

1° le bâtiment situé au numéro 4375, rue Ontario Est, à Montréal, province de Québec, H1V 1K5 ; et

2° un terrain contenant une superficie approximative de cinq cent quarante mètres carrés (540 m²), connu et désigné comme étant une PARTIE du lot numéro UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE QUATRE CENT SEPT (1 878 407 Ptie) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal. Ce terrain, identifié en jaune sur le croquis joint aux présentes après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par les parties et le notaire soussigné, était autrefois composé comme suit :

a) Du lot numéro CENT CINQUANTE ET UN de la subdivision du lot originaire numéro QUATRE (4-151) du cadastre du Village de Hochelaga, circonscription foncière de Montréal;

b) D'une PARTIE du lot originaire numéro SEPT (7 Ptie) du cadastre du Village de Hochelaga, circonscription foncière de Montréal, contenant une superficie d'environ cent cinquante-cinq mètres carrés (155,0 m²);

4.

c) D'une PARTIE du lot numéro CENT TRENTE-SIX de la subdivision du lot originaire numéro QUATRE (4-Ptie 136) du cadastre du Village de Hochelaga, circonscription foncière de Montréal, contenant une superficie d'environ cinquante mètres carrés (50,0 m²); et

d) D'une PARTIE du lot numéro CENT CINQUANTE de la subdivision du lot originaire numéro QUATRE (4-Ptie 150) du cadastre du Village de Hochelaga, circonscription foncière de Montréal, contenant une superficie d'environ trente-cinq mètres carrés (35,0 m²).»

2.2 EMPIÈTEMENT

Les parties reconnaissent que le bâtiment du Marché Maisonneuve empiète partiellement sur un terrain appartenant au Gouvernement fédéral. La Ville déclare, par les présentes, faire de ce problème son affaire personnelle, le tout à l'entière exonération de la Corporation.

3. MARCHÉ ATWATER

3.1 MODIFICATION DES LIEUX LOUÉS

La désignation du Marché Atwater contenue au Bail prévoit qu'une partie du deuxième (2^e) étage du bâtiment occupée par la Ville pour des activités sportives est distraite des Lieux Loués.

Or, il appert que la Ville n'a jamais occupée la partie du deuxième (2^e) étage du bâtiment située en mezzanine ainsi que le local attenant à cette mezzanine, le tout constituant dans les faits le troisième (3^e) étage du bâtiment, pour des activités sportives et que la Corporation y a aménagé, avec le consentement de la Ville, ses bureaux administratifs.

Les parties désirent donc régulariser cette occupation en modifiant le Bail afin d'inclure le troisième (3^e) étage du bâtiment dans les Lieux Loués.

En conséquence, les parties conviennent d'apporter la modification suivante au Bail, laquelle n'affecte que le Marché Atwater, savoir :

5.

- Le paragraphe a) de la désignation contenue à la rubrique «LOCATION» du Bail est annulé et remplacé par le suivant :

«a) Le marché Atwater situé à l'intérieur du quadrilatère délimité par les avenues Atwater et Greene, la rue Sainte-Émilie et le canal Lachine, à Montréal, province de Québec, sauf et à distraire :

1°. la partie du deuxième (2) étage du bâtiment du marché Atwater occupée par le Locateur pour des activités sportives, le tout tel que montré au plan ci-joint comme ANNEXE «A» après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par les parties aux présentes et le notaire soussigné, à l'exception de cette partie du deuxième (2^e) étage située en mezzanine ainsi que le local attenant à cette mezzanine qui font partie des Lieux Loués, le tout constituant dans les faits le troisième (3^e) étage du bâtiment, là où le Locataire y a aménagé ses bureaux administratifs ;

2°. la partie de terrain située entre la rue Saint-Ambroise et le canal Lachine, montrée par un liséré jaune au croquis ci-joint comme ANNEXE «B» après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par les parties aux présentes et le notaire soussigné.»

4. MARCHÉ JEAN-TALON

4.1 NOUVELLE CONSTRUCTION

La Corporation désire construire un stationnement intérieur d'environ trois cent soixante-quinze (375) places et un bâtiment commercial, incluant un mail fermé pour boutiques permanentes et un mail avec porte coulissante, sur le site du Marché Jean-Talon (le «Projet»).

La Ville autorise la Corporation à réaliser le Projet et a accepté de lui consentir, à cette fin, un cautionnement de prêt jusqu'à concurrence d'une somme de huit millions de dollars (8 000 000,00 \$).

En conséquence, la Corporation s'engage, par les

6.

présentes, à construire sur le site du Marché Jean-Talon, en conformité avec les lois et règlements applicables, des aménagements évalués à quinze millions neuf cent mille dollars (15 900 000,00 \$), soit un stationnement intérieur d'environ trois cent soixante-quinze (375) places et un bâtiment commercial, incluant un mail fermé pour boutiques permanentes et un mail avec porte coulissante, d'une superficie totale approximative de vingt mille pieds carrés (20 000 pi²).

Les travaux de construction devront être complétés dans un délai de trois (3) ans à compter de la date des présentes, hormis cas de force majeure ou encore si telle obligation est retardée, retenue ou empêchée par toute cause ne dépendant pas de la volonté de la Corporation, auquel cas les délais seront étendus d'autant. Pour les fins de la présente disposition, les travaux de construction seront complétés lorsque le stationnement intérieur sera prêt pour l'usage auquel il est destiné et que le bâtiment sera totalement fermé, c'est-à-dire la toiture, les ouvertures et le revêtement extérieur auront été entièrement posés.

La Corporation devra obtenir, à ses frais, tous les permis requis aux fins de la réalisation du Projet, et notamment ceux relatifs à la démolition, l'excavation et la construction. De plus, les plans finaux du Projet devront être approuvés par le Directeur des immeubles de la Ville, et ce, avant le début des travaux.

4.2 ENGAGEMENT DE LA VILLE

La Corporation a obtenu une aide financière dans le cadre du programme d'infrastructure Québec-Municipalités pour la réalisation du Projet.

Le Ministre des affaires municipales, du sport et du loisir (le «MAM») a signé un protocole d'entente avec la Corporation le huit (8) août deux mille deux (2002) (le «Protocole»).

La participation financière de sept millions neuf cent cinquante mille dollars (7 950 000,00 \$) du Gouvernement du Québec dans le Projet est payable sur une période de dix (10) ans.

En vertu du Protocole, la Corporation est dans l'obligation d'obtenir d'une institution financière un prêt au montant équivalant à la

contribution financière du Gouvernement du Québec, remboursable sur une période de dix (10) ans.

La Corporation a obtenu un financement sous forme d'un prêt à terme avec déboursés progressifs auprès de la Caisse centrale Desjardins (la «Caisse») en vertu de l'Annexe « C » du Protocole.

Le paragraphe 2.11 du Bail oblige la Corporation à maintenir la vocation de marchés publics des Lieux Loués, dont le Marché Jean-Talon, et ce, pendant toute la durée du Bail.

Le versement de l'aide financière du MAM est conditionnel au maintien des activités du Marché Jean-Talon. Par ailleurs, le MAM s'engage à continuer le versement de l'aide financière à la Caisse dans l'éventualité où la Corporation cesse ses activités, sous réserve que la Ville poursuive les opérations et l'exploitation du Marché Jean-Talon.

En conséquence, pour permettre à la Corporation d'obtenir le financement pour l'amélioration et la rénovation du Marché Jean-Talon, la Ville s'engage, envers le MAM et la Caisse, à poursuivre les opérations et l'exploitation du Marché Jean-Talon en tant que propriétaire des lieux et sous réserve de tous ses droits de mettre fin au Bail et de désavouer toute entente que la Corporation aurait conclue avec des tiers, et ce, dans l'éventualité où la Corporation ou ses ayants droit ou toute autre corporation exploitant le Marché Jean-Talon ne pourraient, pour quelque raison que ce soit, continuer son exploitation. La Ville pourra s'acquitter de cette tâche elle-même ou par le biais d'un organisme sans but lucratif qu'elle aura désigné. Cet engagement irrévocable est valable de la date des présentes jusqu'au trente et un (31) décembre deux mille dix-sept (2017) ou à une date plus rapprochée si les sommes dues à la Caisse en vertu du Protocole ont été entièrement remboursées.

4.3 LOYER

En considération de ce qui précède, la Ville renonce, quant au Projet seulement, pour la période du premier (1^{er}) janvier deux mille cinq (2005) au trente et un (31) décembre deux mille neuf (2009), au loyer annuel équivalant à douze pour cent (12%) du revenu brut annuel de la Corporation, prévu au paragraphe 7.1 du Bail.

Pour la période du premier (1^{er}) janvier deux mille dix (2010) au trente et un (31) décembre deux mille treize (2013), la Ville accepte de réduire de moitié (1/2), quant au Projet seulement, le loyer annuel équivalant à douze pour cent (12%) du revenu brut annuel de la Corporation, prévu au paragraphe 7.1 du Bail.

Finalement, à compter du premier (1^{er}) janvier deux mille quatorze (2014) et jusqu'à l'échéance du Bail, la Corporation versera à la Ville le loyer annuel prévu à l'article 7.1 du Bail, lequel sera équivalant à douze pour cent (12%) du revenu brut annuel de la Corporation, incluant son revenu brut annuel du Projet.

Pour les fins de l'application du présent paragraphe, la Corporation s'engage à remettre à la Ville, selon les modalités prévues au paragraphe 7.5 du Bail, un état comptable vérifié distinct de son revenu brut annuel pour le Projet.

Compte tenu de ce qui précède, les parties conviennent de remplacer la définition des termes «revenu brut annuel» apparaissant au paragraphe 7.2 du Bail par la suivante :

«7.2 les termes « revenu brut annuel » signifient le total de tous les revenus provenant de la sous-location des emplacements et des locaux de ces marchés, des stationnements et des sommes versées par les sous-locataires à des fins de promotion et de mise en marché ».

4.4 MAIL HIVERNAL

La Corporation s'engage à maintenir un mail hivernal au Marché Jean-Talon pendant toute la durée du Bail. Les parties conviennent donc d'annuler le paragraphe 3.4 du Bail et de le remplacer par le suivant :

«3.4 À chaque année, le Locataire s'engage à maintenir un mail hivernal au Marché Jean-Talon et à cette fin, il devra installer à l'automne et démonter au printemps, tous les éléments constitutifs de tel mail hivernal qu'il devra entretenir et entreposer, le tout à l'entière exonération du Locateur qui s'engage pour sa part, à remettre au Locataire,

sur simple demande, les éléments qui composent le mail hivernal existant ;».

4.5 ASSOCIATION DE MARCHANDS

Les parties conviennent d'ajouter le paragraphe suivant à la suite du paragraphe 2.14 du Bail :

«2.15 coopérer à la création d'une association de marchands réunissant tous les marchands opérant des commerces sur les rues délimitant le périmètre du Marché Jean-Talon ;».

4.6 ESPACE DE STATIONNEMENT

Les parties conviennent d'ajouter le paragraphe suivant au Bail à la suite du paragraphe 2.15 ci-dessus :

«2.16 fournir gratuitement au Locateur un espace de stationnement intérieur réservé dans le nouveau bâtiment qui sera érigé sur le site du Marché Jean-Talon afin d'y garer un véhicule d'entretien de ce marché public ;».

4.7 PLAN D'ACTION

Les parties conviennent d'ajouter le paragraphe suivant au Bail à la suite du paragraphe 2.16 ci-dessus :

«2.17 coopérer avec les responsables du Locateur (arrondissement Rosemont/Petite-Patrie) à l'élaboration d'un plan d'action visant à maintenir le Marché Jean-Talon en bon état de propreté et prévoyant, notamment, les modalités relatives à l'enlèvement des ordures et de la neige des rues et ruelles avoisinantes aux aires du Marché Jean-Talon ;».

5. MARCHÉ ST-JACQUES

5.1 MODIFICATION DES LIEUX LOUÉS

La Ville a loué à la Corporation un local d'une superficie locative de mille soixante-cinq pieds carrés (1 065 pi²) situé au rez-de-chaussée du Marché St-Jacques, portant les numéros 2035 à 2039, rue Amherst, à Montréal (le «**Local 2035-2039**»), aux termes d'un bail reçu par le notaire soussigné le neuf (9) novembre deux mille (2000) sous le numéro 2577 de ses minutes, publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal le treize (13) novembre deux mille (2000) sous le numéro 5 214 536 (le «**Bail Additionnel**»).

À l'échéance du Bail Additionnel, les parties désirent intégrer le Local 2035-2039 au Bail, soit à compter du premier (1^{er}) novembre deux mille trois (2003).

De plus, la Ville accepte de louer à la Corporation, à compter du premier (1^{er}) janvier deux mille cinq (2005), un second local d'une superficie locative de mille quatre-vingt-neuf pieds carrés (1 089 pi²) situé au rez-de-chaussée du Marché St-Jacques, portant le numéro 2023, rue Amherst, à Montréal (le «**Local 2023**»).

En conséquence, les parties conviennent d'apporter la modification suivante au Bail, laquelle n'affecte que le Marché St-Jacques, savoir :

- Le paragraphe d) de la désignation contenue à la rubrique «**LOCATION**» du Bail est annulé et remplacé par le suivant :

«d) Le marché St-Jacques situé à l'intérieur du quadrilatère délimité par la rue Ontario, la rue Amherst, la rue Wolfe et le Square Amherst, sauf et à distraire le bâtiment portant les numéros 1125, rue Ontario Est, à Montréal, province de Québec, H2L 1R2, et 2035, rue Amherst, à Montréal, province de Québec, H2L 3L9, à l'exception du local d'une superficie locative de mille soixante-cinq pieds carrés (1 065 pi²) situé au rez-de-chaussée et portant les numéros 2035 à 2039, rue Amherst, à Montréal, qui fait partie des Lieux Loués à compter du premier (1^{er}) novembre deux mille

trois (2003) et du local d'une superficie locative de mille quatre-vingt-neuf pieds carrés (1 089 pi²) situé au rez-de-chaussée et portant le numéro 2023, rue Amherst, à Montréal, qui fait partie des Lieux Loués à compter du premier (1^{er}) janvier deux mille cinq (2005), le tout tel que montré aux plans ci-joints après avoir été reconnus véritables et signés pour identification par les parties aux présentes et le notaire soussigné.»

5.2 OBLIGATIONS DE LA VILLE

La Ville s'engage, quant au Local 2035-2039 et quant au Local 2023 seulement, à :

a) fournir l'électricité, l'éclairage et le chauffage tel qu'existant dans les Lieux Loués ; et

b) effectuer l'entretien technique (composantes des systèmes mécaniques, électriques et de plomberie) courant des Lieux Loués.

5.3 RÉSILIATION

Nonobstant le terme fixé pour la durée du Bail, la Ville pourra y mettre fin, quant au Local 2035-2039 et quant au Local 2023, en tout temps, en signifiant à la Corporation un préavis écrit d'un (1) an à cet effet.

6. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1 CAPACITÉ ÉLECTRIQUE

Afin de préciser la responsabilité de la Corporation quant à l'exécution et au paiement des travaux visant à augmenter la capacité des installations électriques rendus nécessaires en raison d'une croissance des activités commerciales dans les différents marchés et afin que la Ville soit avisé lorsque des travaux affectant les éléments structuraux des bâtiments doivent être exécutés, les parties conviennent d'annuler le paragraphe 2.6.1 du Bail et de le remplacer par le suivant : _____

«2.6.1 à l'enveloppe des bâtiments, la charpente et les systèmes électromécaniques comprenant : la ventilation, l'électricité (incluant, sans limitation, les travaux visant à augmenter la capacité des installations électriques rendus nécessaires en raison d'une croissance des activités commerciales), le chauffage, la climatisation, monte-charge et système de protection contre le vol et l'incendie, après avoir donné au Locateur un préavis écrit de quinze (15) jours ouvrables, sauf si les travaux requis sont jugés urgents afin de préserver l'intégrité des Lieux Loués, auquel cas le Locataire devra aviser le Locateur dans les meilleurs délais ;».

6.2 INSTALLATIONS TEMPORAIRES

Les parties conviennent d'ajouter le paragraphe suivant au Bail à la suite du paragraphe 2.17 ci-dessus :

«2.18 enlever toutes les installations temporaires et plus particulièrement, les structures métalliques au plus tard le quinze (15) novembre de chaque année et les unités de chauffage temporaires au plus tard le quinze (15) mai de chaque année, à moins que ces installations soient utiles pour les opérations des marchés publics ou une partie de ceux-ci ;».

6.3 SÉCURITÉ DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

Les parties conviennent d'ajouter le paragraphe suivant au Bail à la suite du paragraphe 2.18 ci-dessus :

«2.19 prendre toutes les mesures requises afin d'assurer la sécurité et la conformité de toutes les installations électriques permanentes et temporaires aux normes prescrites et à cette fin, le Locateur effectuera une inspection annuelle des installations électriques de l'ensemble des marchés publics et remettra au Locataire une liste des corrections que le Locataire devra apporter, à ses frais, à ces installations électriques dans un délai de trente (30) jours de la réception de telle liste; et plus

particulièrement, le Locataire s'engage à corriger le problème d'infiltration de farine dans l'entrée électrique de l'édifice Shamrock du Marché Jean-Talon au plus tard le trente et un (31) décembre deux mille quatre (2004), le tout à l'entière satisfaction du Locateur ;».

6.4 MONTANT FORFAITAIRE

Si la Corporation réalise le Projet, le tout conformément aux dispositions du paragraphe 4.1 des présentes, les parties conviennent de majorer le montant forfaitaire annuel de cinquante mille dollars (50 000,00 \$) prévu au paragraphe 2.12 du Bail pour le travail exécuté par les salariés membres d'une unité syndicale de la Ville comme suit, savoir :

- 1°. 55 000,00 \$ pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2005 ;
- 2°. 60 000,00 \$ pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2006 ;
- 3°. 65 000,00 \$ pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2007 ;
- 4°. 70 000,00 \$ pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008 ;
- 5°. 75 000,00 \$ pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009.

Pour les années subséquentes, le montant forfaitaire annuel sera indexé selon la variation entre l'indice général des prix à la consommation (tous les éléments), publié par «Statistiques Canada (Montréal)» pour le quinzième (15^e) mois qui précède la date d'anniversaire du Bail et celui publié le troisième (3^e) mois qui précède la date d'anniversaire du Bail. Si l'indice des prix à la consommation est ramené à une nouvelle base, la formule s'appliquera en fonction de l'équivalence établie par «Statistiques Canada (Montréal)».

La Corporation versera les montants susmentionnés à la Ville selon les modalités prévues au paragraphe 2.12 du Bail.

7. DURÉE

7.1 PROLONGATION

Si la Corporation réalise le Projet, le tout conformément aux dispositions du paragraphe 4.1 des présentes, la Ville consent à prolonger la durée du Bail pour une période additionnelle de cinq (5) ans, soit jusqu'au trente et un (31) décembre deux mille vingt-deux (2022).

La présente disposition, si elle reçoit application, n'aura pas pour effet d'annuler l'option de renouvellement ainsi que le droit de préférence stipulés en faveur de la Corporation au paragraphe 9 du Bail, lesquels pourront être exercés par la Corporation à la nouvelle date d'échéance du Bail, le tout conformément aux modalités prévues à ce paragraphe 9 du Bail.

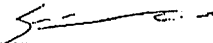
8. RATIFICATION

Les présentes sont consenties sans novation ni dérogation aux autres clauses et conditions du Bail et de la Modification initiale.

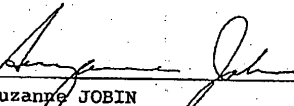
DONT ACTE à Montréal, sous le numéro deux mille sept cent soixante-deux (2762) -----
des minutes du notaire soussigné.

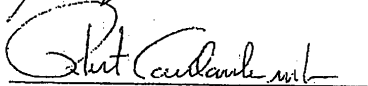
LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné.

LA CORPORATION DE GESTION DES MARCHÉS PUBLICS DE MONTRÉAL

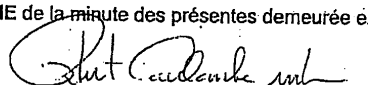
par: 
Stéphane RICCI

VILLE DE MONTRÉAL

par: 
Suzanne JOBIN


Me Robert COULOMBE, notaire

VRAIE COPIE de la minute des présentes demeurée en mon Étude.



S97503038-00

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-

HUIT, le douzième jour du mois de mai.

DE VANT Me Yvon DELORME, notaire à

Montréal, province de Québec, Canada.

C O M P A R A I S S E M E N T :

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de

droit public constituée en vertu de la charte de la

Ville de Montréal, (1959-60), chapitre 102 des Sta-

tuts de Québec, dont l'adresse principale est au

numéro 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, pro-

vince de Québec, H2Y 1G6, agissant et représentée

par son greffier, Monsieur Léon LABERGE, -----

dûment autorisé aux fins des présentes en vertu des

résolutions suivantes :

a) La résolution numéro C095 00212, adoptée

par le conseil municipal à sa séance du trente et

un janvier mil neuf cent quatre-vingt-quinze

(1995), copie certifiée de cette résolution demeu-

rant annexée à l'original de la minute numéro 8160

du notaire instrumentant soussigné,

b) La résolution numéro C098 00787, adoptée

par le conseil municipal à sa séance du trente avril

mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1998), -----

copie certifiée de cette résolution demeurant an-

nexée aux présentes après avoir été reconnue véri-

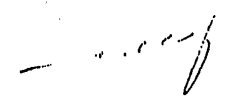
table et signée pour identification par ledit re-

présentant et le notaire soussigné,

ci-après nommée le "Locateur"

XD/p1 (04-03-98)

CODE : ND 0252
No 8707
Le 12 mai 1998
ANNULATION ET
LOCATION
par
VILLE DE MONTRÉAL
à
LA CORPORATION DE
GÉS PUBLICS DE
MONTRÉAL
ce copie



Les parties aux présentes annulent à compter du premier janvier mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1998), à toutes fins que de droit, le bail intervenu entre elles, le treize juillet mil neuf cent quatre-vingt-treize (1993), devant Me

ANNULATION

- A -

SUIT :

LESQUELLES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI

ci-après appelée le "Locataire"

gné,

tion par ledit représentant et le notaire soussi-
été reconnue véritable et signée pour identifica-
tion demeurant annexée aux présentes après avoir
dix-huit (1998), copie certifiée de ladite résolu-
assemblée du douze mars mil neuf cent quatre-vingt-
résolution adoptée par le conseil exécutif à son
autorisé aux fins des présentes en vertu d'une
son directeur général, Monsieur Marc ANGERS, dûment
H4C 2H6, agissant et représentée aux présentes par
Greene, 3e étage, à Montréal, province de Québec,
compagnies", ayant son siège au numéro 155, avenue
constituée suivant la partie 3 de la "Loi sur les
PUBLICS DE MONTRÉAL, personne morale légalement
LA CORPORATION DE GESTION DES MARCHÉS

E T :

1) La partie du deuxième étage du bâtiment du

sauf et à distraire :

a) Le marché Atwater situé à l'intérieur du quadrilatère délimité par les avenues Atwater et Greene, la rue Sainte-Emilie et le canal La-chine, à Montréal, province de Québec;

savoir:

2) , avec les bâtiments et aménagements y érigés, Règlement sur les marchés publics (R.R.V.M. c. M- Les marchés établis à l'article 2. du

DESIGNATION

voir :

Le locateur loue, par les présentes, au locataire pour un terme de vingt (20) ans commençant le premier janvier mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1998) et se terminant le trente et un décembre deux mille dix-sept (2017), les marchés suivants, ci-après nommés "Les Lieux Loués", savoir :

LOCATION

- B -

Andrée BIAIS, notaire, sous le numéro 737 de ses minutes. Les parties se libèrent de toutes les obligations résultant de ce bail et se donnent quittance mutuelle et réciproque.

d) Le marché St-Jacques situé à l'intérieur du

province de Québec, H1V 1K5.
Le numéro 4375, rue Ontario Est, à Montréal,
sauf et à distraire le bâtiment situé portant

l'avenue Letourneux;
l'avenue William David et la rue est de
Fer du Canadien National, la rue Ontario,
quadrilatère délimité par la voie du chemin de
Le marché Maisonneuve situé à l'intérieur du

Marché-du-Nord.
Julien et Casgrain et les rues Place-du-
quadrilatère délimité par les avenues Henri-
b) Le marché Jean-Talon situé à l'intérieur du

aux présentes et le notaire soussigné.
et signé pour identification par les parties
ANNEXE "B" après avoir été reconnu véritable
par un liséré jaune au croquis ci-joint comme
Saint-Ambroise et le canal Lachine, montrée
2) la partie de terrain située entre la rue

et le notaire soussigné;
identification par les parties aux présentes
avoir été reconnu véritable et signé pour
tré au plan ci-joint comme ANNEXE "A" après
des activités sportives, le tout tel que mon-
marché Atwater occupée par le locateur pour

quadrilatère délimité par la rue Ontario, la rue Amherst, la rue Wolfe et le Square Amherst;

sauf et à distraire le bâtiment portant les numéros 1125, rue Ontario Est, à Montréal, province de Québec, H2L 1R2, et 2035, rue Amherst, à Montréal, province de Québec, H2L 3L9.

Le présent bail est sujet aux conditions et obligations suivantes que chacune des parties s'engage à respecter, à savoir :

1. OBLIGATIONS DU LOCATEUR

Le locateur s'engage à :

- 1.1 exécuter les travaux majeurs aux structures de base des bâtiments situés sur les lieux loués visant à remplacer les composantes de base de ces bâtiments par opposition à tous travaux d'entretien courant et préventif et de remplacement d'équipements servant à l'exploitation courante des lieux loués, pourvu que ces travaux majeurs ne soient pas devenus nécessaires par la faute ou la négligence du locataire, ou de ses sous-locataires, à savoir :
- 1.1.1 travaux relatifs à l'enveloppe des bâtiments comprenant : la toiture, les murs extérieurs et les fenêtres;

1.1.2 travaux à la charpente comprenant: les colonnes, les poutres, les planchers, les fondations;

1.1.3 travaux aux systèmes électromécaniques comprenant : la ventilation, l'électricité, le chauffage, la climatisation, monte-charge et systèmes de protection contre le vol et l'incendie;

1.1.4 travaux de plomberie comprenant: l'approvisionnement en eau et le tout-à-l'égout;

1.2 maintenir les espaces de stationnement qui sont sa propriété et utilisés aux fins de ces marchés actuellement et qui sont indiqués par un liséré jaune sur les croquis ci-joints comme ANNEXE "C" après avoir été reconnus véritables et signés pour l'identification par les parties aux présentes et le notaire soussigné, et, de ce fait, elle reconnaît que ces espaces font partie des lieux loués et que le locataire pourra les exploiter lui-même, pendant la durée du présent bail, à son acquis;

1.3 collaborer avec le locataire afin d'améliorer, dans la mesure du possible, la disponibilité d'espaces de stationnement pour permettre un meilleur fonctionnement des activités de ces marchés;

1.4	maintenir, selon ses normes habituelles d'entretien, l'accès à ces différents marchés par les rues, ruelles et trottoirs publics;
1.5	rendre efficacement les services prévus à l'article 2.12 de la clause "OBLIGATIONS DU LOCATAIRE" actuellement exécutés par des salariés membres d'une unité syndicale de la ville de Montréal.
2.	<u>OBLIGATIONS DU LOCATAIRE</u> Le locataire s'engage, à ses frais, à :
2.1	assumer le paiement de toutes taxes, de quelque nature que ce soit afférentes aux lieux loués, imposées par toute autorité compétente;
2.2	assumer le paiement des coûts énergétiques reliés à l'alimentation électrique et au chauffage dans ces marchés, incluant la partie du deuxième (2e) étage du bâtiment du Marché Atwater faisant l'objet de l'exclusion ci-dessus;
2.3	assumer le gardiennage des lieux loués et leur protection contre le vandalisme;
2.4	assurer quotidiennement la disposition des

déchets de toute nature résultant des opérations des locataires, des producteurs agricoles et de la clientèle de ces marchés;

2.5 assurer l'entretien régulier des toilettes publiques aux marchés Atwater, Jean-Talon et Maisonneuve;

2.6 exécuter tous les travaux d'entretien courant et préventif, de rénovation, de réparation des lieux loués et de remplacement des équipements et installations servant à l'exploitation courante des lieux loués, notamment, ceux relatifs :

2.6.1 à l'enveloppe des bâtiments, la charpente et les systèmes électromécaniques comprenant : la ventilation, l'électricité, le chauffage, la climatisation, monte-charge et système de protection contre le vol et l'incendie;

2.6.2 au cloisonnement comprenant : les murs, les plafonds, les portes, la quincaillerie;

2.6.3 à la plomberie;

2.6.4 aux finis comprenant : la peinture

tire, la céramique, les tapis, le terrazo,
autres types de recouvrements des plan-
chers, les planchers;

2.6.5 à l'entretien hygiénique et au
nettoyage quotidien des lieux loués ainsi
qu'à toutes les améliorations et change-
ments qui y sont apportés;

2.6.6 à l'exécution de toutes les répa-
rations nécessaires, de quelque nature
qu'elles soient, afin de maintenir les
lieux loués en bon état en tout temps;

2.6.7 au nettoyage et au balayage des
emplacements et des espaces extérieurs, y
compris l'enlèvement de la neige et de la
glace, l'épandage des abrasifs ou du sable,
au besoin, et le maintien, en tout temps,
en bon état des espaces extérieurs, mais,
sans limiter la généralité de ce qui précé-
de, pour ce qui est des marchés Maisonneuve
et St-Jacques, seulement pendant la période
où des activités extérieures de marché
public se tiennent;

2.6.8 au tracé et à l'entretien des
lignes blanches délimitant les emplacements
extérieurs;

- 2.7 préparer et remettre au Locataire, au plus tard le premier septembre de chaque année, pendant toute la durée du présent bail et durant toute période de renouvellement, un programme d'entretien planifié des lieux tous pour approbation préalable par ce dernier. Une fois ce programme approuvé, le Locataire devra remettre au Locateur, à la fin de chaque année, un bilan annuel démontrant que ce programme a été respecté;
- 2.8 prendre toutes les mesures requises pour exécuter tous les travaux nécessaires et effectuer les changements et améliorations afin d'assurer la conformité de ces marchés aux normes prescrites par les autorités compétentes;
- 2.9 coopérer avec les marchands, ou toute asso- ciation formée par ceux-ci, exploitant des commerces sur les rues délimitant le péri- mètre du marché Jean-Talon afin de permet- tre et maintenir une cohabitation harmo- nieuse avec ceux-ci pour un meilleur déve- loppement commercial et une promotion com- mune;
- 2.10 coopérer, à titre de locataire des marchés publics du Locateur, avec tout promoteur intéressé à développer les terrains vagues

situés en périphérie ou à proximité du

marché Alwater;

2.11 maintenir la vocation de marchés publics

des lieux loués pendant toute la durée du

présent bail;

2.12 malgré toute disposition à ce contraire au

présent bail, voir à ce que tout travail

actuellement exécuté par des salariés mem-

bres d'une unité syndicale du locateur et

concernant les lieux loués continue à être

exécuté par ces salariés, pour un montant

forfaitaire annuel de CINQUANTE MILLE DOL-

LARS (50 000,00 \$), payable au locateur en

deux (2) versements égaux en même temps que

le loyer prévu au présent bail. Le présent

article cessera d'avoir effet si une en-

tente intervient entre le locateur et tous

les syndicats concernés afin de permettre

l'exécution de ce travail par le locataire,

selon les termes et conditions du présent

bail. Si une telle entente survient en

cours d'année, les parties s'engagent à

faire entre elles les ajustements nécessai-

montant de CINQUANTE MILLE DOLLARS

(50 000,00 \$);

2.13 sans limiter la généralité de l'article 2.2

Le locataire ne pourra construire de nouvelles structures permanentes, ni changer ni modifier les éléments structurels existants de ces marchés sans avoir, au préalable, obtenu le consentement écrit du directeur du Service des Immeubles du Loca-

3.1

ÉLÉMENTS STRUCTURAUX DES LIEUX LOUÉS ET NOUVELLES CONSTRUCTIONS

3.

permettre au locataire de désigner un représentant observateur à chaque réunion de son conseil d'administration ou assemblée de ses membres et aviser, pour ce faire, cette dernière de la tenue de toute telle réunion ou assemblée au moins cinq (5) jours à l'avance.

2.14

qui précède, payer un montant annuel au locataire, en deux (2) versements égaux selon les modalités de l'article 7.3 du présent bail, équivalant à un coût de VINGT DOLLARS (20,00 \$) par mois, pour la consommation électrique du marché St-Jacques, pendant la période où des activités extérieures de marché public s'y tiennent, et ce, jusqu'au jour où le locataire, s'il le désire, installe, à ses frais, de nouvelles installations pour l'alimentation électrique extérieure de ce marché qui devra être doté d'un compteur indépendant;

Le locataire obtenu et acquitté le
 teur et sans avoir obtenu et acquitté le
 coût des permis requis à cette fin;

3.2 Le locataire n'aura le droit à aucun rem-
 boursement ni réclamation de quelque nature
 que ce soit pour tout ajout de structures
 permanentes sur les lieux loués et celles-
 ci seront réputées appartenir au locataire à
 la fin de la présente location ou de tout
 renouvellement;

3.3 Le locataire consent expressément à ce que
 le locateur entreprenne ou poursuive, selon
 le cas et ce, à l'entière discrétion de ce
 dernier, les travaux de rénovation et de
 réparation à ces marchés, et ce, en concer-
 tation avec le locataire afin de nuire le
 moins possible aux activités de ces mar-
 chés;

3.4 À chaque année, le locataire devra instal-
 ler, à l'automne, et démonter au printemps,
 les éléments constitutifs du mail tempo-
 raire du marché Jean-Talon qu'il devra
 entretenir et entreposer;

3.5 Le locataire permettra au locateur d'avoir,
 en tout temps, accès aux locaux et aux
 emplacements extérieurs de ces marchés,
 pour s'assurer du respect des obligations

prévues au présent bail et plus particulièrement, quant à l'entretien des Lieux loués, le locataire devra également se conformer aux avis écrits que le locateur pourra lui faire parvenir de temps à autre.

4. DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

Le locataire devra se conformer aux dispositions législatives et réglementaires s'appliquant aux Lieux loués et aux activités qui s'y déroulent et plus particulièrement, sans limiter la généralité de ce qui précède, aux dispositions du Règlement sur les marchés publics (chapitre M-2) et du Règlement d'urbanisme (chapitre U-1).

5. ASSURANCES, GARANTIES ET INDENNISATION

Le locataire devra, à ses frais :

5.1 souscrire et maintenir en vigueur pendant la durée complète de la présente location, une police d'assurance responsabilité civile générale accordant une protection pour dommages corporels et dommages matériels d'au moins CINQ MILLIONS DE DOLLARS (5 000 000,00 \$) par événement ou par accident, police à laquelle le locateur sera désigné coassuré et qui ne pourra être résiliée, ou dont la couverture ne pourra être diminuée, sans un préavis écrit de

tion, d'éclairage, d'énergie électrique,
des services de chauffage, de climatisa-
mage en raison de l'arrêt total ou partiel
Le locataire ne pourra réclamer aucun dom-

6.1

RESPONSABILITES

6.

ou par un tiers dont il est responsable.
toute police d'assurance par le locataire
ou d'une convention à une disposition de
dispositions législatives de quelque nature
lois, règlements, ordonnances ou autres
encourir à la suite d'une infraction aux
pénalité ou dommage que ce dernier pourrait
indemniser le locateur de toute amende,

5.4

clients de ces marchés, ou à leurs biens;
agents du locataire, aux locataires et aux
dommage pouvant survenir aux employés et
bilité à l'égard de tout accident ou autre
et relever le locateur de toute responsa-
son défaut de se conformer au présent bail,
raison de sa gestion de ces marchés ou de
toute poursuite intentée contre lui en
tion, prendre son fait et sa cause dans
tenir le locateur indemne de toute réclama-

5.3

le vol ou les autres risques;
assurer lui-même ses biens contre le feu,

5.2

trente (30) jours à cet effet au locateur;

6.2 Le locataire devra inspecter régulièrement

Sans restreindre la portée de ce qui précède, le locataire ne sera pas responsable des dommages, de la perte, du vol ou de la destruction de quelque bien, de la mort, des blessures causées à quiconque, à moins que ces faits résultent directement de la faute du locataire; toutefois, dans le cas de la destruction d'un immeuble, le locataire aura le libre choix de le reconstruire ou de dédommager le locataire pour tout investissement jugé raisonnable;

Page. 1

d'eau ou d'un service quelconque; ni en raison de tout autre inconvénient causé par un vice de construction, l'eau, la vapeur, la neige, le feu, la fumée, le gaz, ou la glace des toits, un bris ou détectuosité quelconque de matériel tels les systèmes de plomberie ou d'égout, les tuyaux, les réservoirs, les fixtures; ni en raison de tout inconvénient occasionné par tout filage électrique ou autre; ni en raison du fait que le locataire effectue des réparations, modifications, améliorations, changements aux bâtiments ou à quelque service s'y rapportant, tel le nettoyage, la ventilation, la climatisation et le chauffage.

7. LOYER

7.1 En contrepartie des avantages, droits et privilèges qui lui sont conférés en vertu du présent bail, le locataire s'engage à payer au locateur un loyer annuel équivalent à douze pour cent (12%) de son revenu brut annuel. Toutefois, il est expressé-

6.3 Le locateur ne sera pas responsable de l'exécution de ses obligations pour cause de force majeure, incendie ou autre sinistre, guerre, désastre, émeute, grève, lock-out, trouble syndical et autres de même nature, ou en raison d'actes du locataire ou de tout autre événement imprévisible qui échappe au contrôle du locateur.

Les bâtiments et leurs accessoires et aviser immédiatement le locateur, par écrit, de toutes déficiences dont le locataire a connaissance, et plus particulièrement, les tous dommages causés par les fuites, les incendies ou dommages quelconques aux installations et bâtiments ou à tout appareil électrique, accessoire d'éclairage, système de plomberie ou de chauffage et de tout état de chose dangereux ou dommageable, le locataire étant responsable de tout dommage qui aurait été évité, n'eût été son défaut de donner tel avis;

7.4 tout versement non payé dans les cinq (5) jours ouvrables de son échéance portera intérêt à compter de l'expiration de ce délai additionnel jusqu'à la date du paiement, au taux que fixe le conseil municipal à chaque année sur les sommes dues à la Ville de Montréal;

7.3 Le loyer annuel convenu sera remis au locateur en deux (2) versements égaux, dont un le premier août et l'autre le premier octobre de chaque année de ce bail;

7.2 Les termes "revenu brut annuel" signifient le total de tous les revenus provenant de la sous-location des emplacements et des locaux de ces marchés, des stationnements et des sommes versées par les sous-locataires à des fins de promotion et de mise en marché, à l'exception des revenus provenant de l'exploitation d'un nouveau stationnement à construire au marché Jean-Talon;

présentes; (2 205 000,00 \$) pendant toute la durée des MILLIONS DEUX CENT CINQ MILLE DOLLARS peut être inférieur à la somme de DEUX taire, aux fins de fixation du loyer, ne aucun cas, le revenu brut annuel du loca- ment entendu, entre les parties, qu'en

Nonobstant le terme fixé pour la durée du présent bail, le Locataire pourra, si le Locataire est déclaré en faillite par un

DEFAULT

8.

suivante.

deux (2) versements de loyer de l'année et sans tenir compte d'aucun intérêt, des plus sera déduit, en deux (2) parts égales, annuel plus élevé qu'il ne devait, ce sur- avait payé, pour cette année, un loyer cet effet. Par contre, si le Locataire trente (30) jours d'une demande écrite à pour cette même année, au Locataire dans les payer et celui qu'il a effectivement payé différence, entre le loyer qu'il aurait dû avant précisée, le Locataire remboursera la tant, tel qu'établi selon la méthode ci- taire n'ait pas payé un loyer annuel suffi- revenus bruts de cette même année, le loca- la lumière de l'état comptable vérifié des s'il advenait que, pour une année donnée, à

7.6

présente location;

tard le premier avril de chaque année de la exemplaire sera remis au Locataire au plus Locataire pour l'année précédente dont un état comptable vérifié des revenus bruts du drier donnée, sera établi à partir d'un Le loyer annuel, pour une année de calen-

7.5

Les parties conviennent que le présent bail pourra être reconduit pour une période supplémentaire de cinq (5) ans, période de reconduction pour laquelle les conditions

OPTION DE RENOUVELLEMENT ET DROIT DE PREFERENCE

9.

L'avis de défaut devra indiquer la nature du défaut ainsi reproché par le locataire.

Locataire.

Tribunal compétent, si celui-ci fait cessation de ses biens pour le bénéfice de ses créanciers ou à défaut de respecter l'une ou l'autre des obligations qui lui incombent en vertu du présent bail, et de ne pas remédier à tel défaut dans un délai de quinze (15) jours de la réception d'un avis écrit, à cet effet, par le locataire ou d'avoir agi avec diligence et commencer à y remédier dans ledit délai si la nature du défaut à être corrigé ne peut raisonnablement permettre sa correction dans ce délai, sans toutefois ne jamais dépasser un délai total de trente (30) jours, à son gré, résilier le présent bail de ce seul fait, sans autre avis ni mise en demeure, ou remédier à tel défaut aux frais du locataire, et ce, sous réserve de tous ses autres droits et recours à l'encontre du

et loyer seront à négocier entre les parties.
Après l'expiration du présent bail et à défaut d'entente entre les parties sur cette reconduction, au plus tard neuf (9) mois avant l'expiration du présent bail, celui-ci prendra alors fin automatiquement à son échéance, le présent bail n'étant sujet, en aucune manière, à la tacite reconduction.
Après l'expiration du présent bail et à défaut d'entente entre le Locataire et le Locateur pour sa reconduction, ce dernier accorde au Locataire, pour une durée d'un (1) an à compter de cette expiration, un droit de préférence quant à la location des Lieux Loués. Ainsi si le Locateur, durant ce délai d'un (1) an, entend louer à un tiers les Lieux Loués, il devra d'abord les offrir par avis écrit, à cet effet, au Locataire, aux mêmes conditions que ce tiers serait disposé à accepter, et le Locataire aura un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de cet avis, pour indiquer au Locateur son intention de se prévaloir de son droit de préférence. À défaut de ce faire ou si le Locataire indique au Locateur, à l'intérieur dudit délai, qu'il n'entend pas se prévaloir

loir de son droit de préférence, ce dernier
deviendra automatiquement caduque.

MODIFICATIONS ET ENTENTE COMPLETE

Aucune modification aux termes de ce bail
n'est valide si elle est effectuée sans
l'accord écrit des parties et le présent
bail constitue l'entente complète entre
elles et annule tout pourparler, écrit ou
autre échange antérieur.

INTERPRETATION

Aux fins d'interprétation du présent bail,
le genre masculin inclut le féminin et le
singulier, le pluriel. De plus, les titres
qui y sont mentionnés l'ont été simplement
pour en faciliter la lecture et ne doivent
pas servir à leur interprétation.

VALIDITE

Une disposition du présent bail jugée inva-
lide par le tribunal compétent n'affecte en
rien la validité des autres dispositions
qui conservent leur plein effet et force
exécutoire.

DISTRICT JUDICIAIRE

Advenant qu'il soit nécessaire d'y recou-
rir, toute procédure judiciaire relative au
présent bail devra être intentée dans le

district judiciaire de Montréal.

14.

AVIS

Tout avis à être donné aux termes du pré-
sent bail devra être, à moins qu'il en soit
autrement prévu aux présentes, soit posté
par courrier recommandé, soit remis de la
main à la main ou soit encore signifié par
huissier aux adresses suivantes où les
parties élisent domicile ou transmits par
télécopieur :

- Pour le Locateur :

Ville de Montréal

Bureau du greffier

275, rue Notre-Dame Est

Montréal, Québec

HZY 1C6

Télécopieur : (514) 872-5655

- Pour le Locataire :

LA CORPORATION DE GESTION DES
MARCHÉS PUBLICS DE MONTRÉAL

155, avenue Greene, 3e étage

Montréal, Québec

H4C 2H6

Télécopieur : (514) 937-7688

Les adresses ci-dessus indiquées peuvent
être modifiées sur avis écrit, mais ce,

uniquement à l'intérieur du district judi-
 ciaire de Montréal. Si l'une des parties
 négligeait d'aviser l'autre d'un changement
 d'adresse, cette partie sera réputée avoir
 élu domicile au bureau du greffier de la
 Cour supérieure judiciaire de Montréal.

Tout avis transmis par courrier recommandé

sera réputé avoir été reçu dans les cinq
 (5) jours suivant sa mise à la poste, si le

service postal fonctionne normalement. Dans
 le cas contraire, l'avis devra être soit

remis de la main à la main soit signifié
 par huissier ou transmis par télécopieur.

Dans le cas de remise de la main à la main
 de cet avis, de sa signification par huis-

sier ou de transmission par télécopieur,
 l'avis sera réputé avoir été reçu le jour

même de sa remise, de sa signification ou
 de sa transmission.

15. REPRÉSENTANTS LÉGAUX ET INCAPABILITÉ

Le présent bail lie les représentants lé-
 gaux des parties, étant toutefois entendu
 que les droits et obligations de l'une des
 parties ne peuvent être cédés à un tiers

qu'avec l'accord préalable écrit de l'autre
partie.

DONT ACTE à Montréal, sous le numéro huit

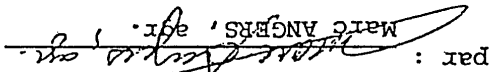
mille sept cent sept (8707) -----

du répertoire du notaire soussigné.

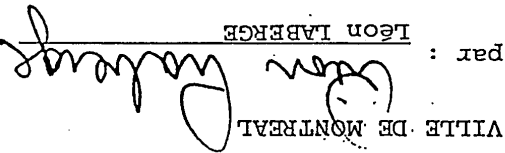
ET LECTURE FAITE, les parties signent avec

et en présence du notaire soussigné.

LA CORPORATION DE GESTION
DES MARCHÉS PUBLICS DE MONTRÉAL

par : 
MARC ANGERS, agr.

VILLE DE MONTRÉAL

par : 
Léon LABERGE

Yvon DELORME, notaire

VRAIE COPIE de la minute des présentes demeurée en
mon étude.



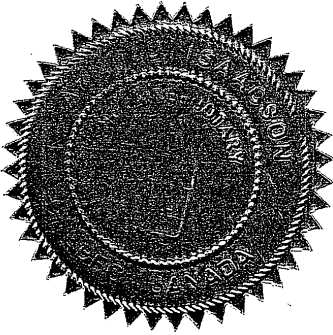
Dossier No. 46948

BAIL

DEVANT: M^e Arnold ISAACSON, notaire à Montréal,
province de Québec,

COMPARAISSENT:

BAIL
NO: 35, 418



INVESTISSEMENTS RUE WOLFE INC., personne morale constituée en vertu de la partie 1A de la *Loi sur les compagnies*, ayant son siège au 7077, avenue du Parc, bureau 600, à Montréal, province de Québec, H3N 1X7, agissant et représentée aux présentes par Sal FRATINO, son représentant dûment autorisé en vertu d'une résolution de tous les administrateurs de la compagnie en date du 17 octobre 2007.

ci-après nommée le «**Locateur**»

ET :

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public dont le siège est au 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Colette FRASER, Greffière-Adjointe, dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu de la résolution CM03 0836 et de l'article 96 de la *Loi sur les cités et villes*.

ci-après nommée le «**Locataire**»

LESQUELLES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

1.0 LIEUX LOUÉS

Le Locateur loue, par les présentes, au Locataire ici présent et acceptant, les emplacements ci-après décrits faisant partie d'un immeuble situé au nord-est de la rue Amherst entre la rue Ontario et le Square Amherst, à Montréal, connu et désigné comme étant le lot 3 611 032 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, avec le bâtiment dessus érigé portant le numéro 1125, rue Ontario Est (le «**Bâtiment**»):

a) le terrain situé à l'intérieur du quadrilatère délimité par la rue Ontario, la rue Amherst, la rue Wolfe et le Square Amherst, présentement utilisé comme «marché public», tel qu'illustré sur le plan joint comme Annexe I, sauf et à distraire le Bâtiment;

AP.

Résolution C1070683

ancien dossier

21612-005-0770-05(8-7-1)

- b) un local situé au quatrième (4^e) étage du Bâtiment, lequel abrite la station d'échantillonnage 012 qui fait partie du réseau provincial de mesure de la qualité de l'air ainsi que du réseau national d'Environnement Canada, avec un droit d'accès au toit du Bâtiment pour entretenir, réparer et, au besoin, remplacer les équipements qui s'y trouvent; et
- c) deux (2) locaux rattachés au Bâtiment lesquels portent les numéros 2035-2039 rue Amherst et 2023 rue Amherst.

ci-après nommés les «**Lieux Loués**»

Au moment de la signature du présent bail, le Locataire signifiera à son sous-locataire, soit La Corporation de gestion des marchés publics de Montréal, un préavis d'un (1) an afin de résilier le bail quant aux deux (2) locaux portant les numéros 2035-2039, rue Amherst et 2023, rue Amherst.

2.0 DURÉE

Ce bail entre en vigueur à la date de sa signature et se terminera le trente et un (31) décembre deux mille vingt-deux (2022).

Ce bail pourra, à échéance, être renouvelé par le Locataire pour cinq (5) périodes additionnelles de cinq (5) ans chacune, aux mêmes conditions.

Pour exercer ces options de renouvellement, le Locataire devra en aviser le Locateur par écrit, au moins six (6) mois avant l'échéance du présent bail ou de la période de renouvellement en cours, le cas échéant, à défaut de quoi les options de renouvellement ou celles restantes, le cas échéant, deviendront nulles et non avenues.

3.0 OBLIGATIONS DU LOCATEUR

Le Locateur s'engage, à ses frais, à :

- a) donner libre accès aux Lieux Loués aux employés du Locataire ainsi qu'au public, en tout temps pendant la durée du présent bail ;
- b) permettre au Locataire de sous-louer les Lieux Loués ; à cette fin, le Locateur reconnaît que La Corporation de gestion des marchés publics de Montréal exploite présentement un marché public sur les Lieux Loués, et il s'en déclare satisfait à toutes fins que de

droit ;

c) chauffer et maintenir en tout temps dans les Lieux Loués situés à l'intérieur du Bâtiment une température convenable aux besoins du Locataire ;

d) fournir l'électricité nécessaire à l'utilisation des Lieux Loués selon les besoins du Locataire ;

e) ventiler les Lieux Loués situés à l'intérieur du Bâtiment selon les besoins du Locataire ;

f) effectuer, au besoin, tous travaux inhérents à la structure et à l'enveloppe du Bâtiment ;

g) entretenir, réparer et, au besoin, remplacer les composantes des systèmes mécaniques, électriques, de plomberie et de protection des Lieux Loués ;

h) permettre l'identification des Lieux Loués à l'extérieur et à l'intérieur du Bâtiment, incluant le pavoiement, selon les normes du Locataire et conformément à ses exigences; toute identification à l'extérieur du Bâtiment devra être soumise au Locateur pour approbation, laquelle ne peut être refusée sans motif sérieux ;

i) respecter en tout temps les lois et règlements en vigueur ;

j) souscrire et maintenir en vigueur pendant toute la durée du bail, une assurance de responsabilité civile formule générale contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, incluant la responsabilité contractuelle découlant du présent bail, que le Locateur peut encourir pour quelque raison que ce soit du fait de la propriété, de la location, de l'opération, de l'occupation ou de l'usage de l'immeuble accordant une protection pour une somme minimum de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000,00 \$), limite globale, par personne et par événement, pour blessures corporelles ou dommages matériels subis par qui que ce soit, y compris le Locataire. Cette police d'assurance doit contenir un avenant à l'effet qu'elle n'est ni annulable ni modifiable sans un avis préalable de trente (30) jours adressé au Locataire et une copie de cet avenant devra être fournie au Locataire ;

k) produire et fournir un plan d'évacuation du Bâtiment selon les règles et codes en vigueur ;

l) assumer les frais d'exploitation ci-après énumérés mais remboursés par le Locataire au Locateur, conformément aux dispositions de l'article 5.0 «LOYER»:

- 1° assurances;
- 2° taxes foncières, municipales et scolaires;
- 3° énergie (éclairage, chauffage et ventilation);
- 4° entretien et réparations.

Toutes les dépenses liées aux travaux de remise à neuf (rénovation) ou de remplacement de système architectural, structural, de fenêtres, du toit, de système mécanique, électrique, de tout système dont la dépense est importante et habituellement capitalisable sont exclues des frais d'exploitation. Ces dépenses seront à la seule charge du Locateur et sans aucun remboursement par le Locataire.

Aucuns frais d'administration ne seront ajoutés aux factures soumises au Locataire pour paiement.

Cependant, le Locateur s'engage et accepte d'avance d'assumer et de payer tous les autres frais d'exploitation non mentionnés ci-dessus mais qui pourraient être nécessaires aux activités du Locataire et exigés par ce dernier. Ces autres frais devront être remboursés par le Locataire au Locateur.

4.0 OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le Locataire s'engage à :

- a) prendre les Lieux Loués dans l'état où ils se trouvent présentement ;
- b) voir lui-même, et à ses frais, à l'aménagement, à l'entretien et au nettoyage des Lieux Loués, à l'enlèvement des ordures; il fera toute réparation locative due à son usage normal à l'exception des travaux inhérents à la structure et à l'enveloppe du Bâtiment ainsi que ceux relatifs aux composantes des systèmes mécaniques, électriques et de plomberie ;
- c) remplacer tout ballast, ampoule ou tout tube fluorescent défectueux ou grillé ;
- d) tenir libres de neige et de glace les entrées conduisant au Lieux Loués et au Bâtiment, incluant, sans limitation, l'entrée de garage et les allées piétonnes ;

- e) tenir le Locateur indemne de tous dommages, de quelque nature que ce soit, de toutes réclamations, de tous jugements y compris les frais, et prendre le fait et cause du Locateur et intervenir dans toutes actions intentées contre ce dernier résultant directement ou indirectement de cette location, sauf en cas de négligence du Locateur, de ses employés, préposés, mandataires ou représentants ;
- f) se tenir responsable de tous dommages qu'il pourra causer aux Lieux Loués résultant de ses activités ou de l'entreposage de ses produits ou matériaux et également par bris ou vandalisme survenus dans les Lieux Loués pendant ses périodes d'occupation ;
- g) assumer le paiement de la taxe d'eau afférente aux Lieux Loués, ainsi que, s'il y a lieu, le paiement de toutes autres taxes ou permis afférents aux Lieux Loués, pouvant être imposés au Locataire ou au Locateur en rapport avec l'utilisation des Lieux Loués par le Locataire, applicables en vertu de toutes lois, ordonnances, règlements et arrêtés en conseil des gouvernements et agences des gouvernements fédéral, provincial ou municipal ;
- h) aviser immédiatement le Locateur, par écrit, de toute défektivité, fuite, de tout incendie ou dommage causé de quelque façon que ce soit aux Lieux Loués ou à chacun de leurs accessoires ;
- i) n'effectuer aucune modification, transformation ou addition dans les Lieux Loués sans avoir soumis, au moins trente (30) jours à l'avance, les plans et devis exacts et détaillés des travaux, et obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du Locateur ;
- j) permettre au Locateur de faire toutes réparations urgentes et nécessaires, d'exécuter tout acte d'entretien dans le Bâtiment ou d'entrer dans les Lieux Loués à ces fins, sans aucune déduction ni diminution de loyer ou indemnité, en autant que les travaux soient complétés avec une diligence raisonnable ;
- k) remettre, à ses frais, à l'expiration du terme, les Lieux Loués dans leur état initial, à moins qu'il en soit décidé autrement par les parties ;
- l) tondre le gazon et entretenir la végétation se trouvant sur les Lieux Loués ;
- m) permettre, en tout temps, au public, aux usagers et aux locataires d'avoir accès au Bâtiment, incluant le garage ;
- n) entretenir le mobilier urbain (bancs de parc et support à vélo) placés sur les Lieux Loués et, au besoin, le remplacer.

5.0 LOYER

Cette location est consentie sans loyer de base mais le Locataire

remboursera au Locateur, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la présentation des factures dûment acquittées, tous les frais d'exploitation énumérés au paragraphe 1) de l'article 3.0 «OBLIGATIONS DU LOCATEUR», pendant toute la durée du présent bail, le tout dans la proportion attribuée à chaque partie des Lieux Loués situés à l'intérieur du Bâtiment énumérée dans le tableau suivant :

Local (4 ^e étage)	0,27 %
Locaux 2023, rue Amherst 2035-39, rue Amherst	4,00 %

Quant au terrain faisant partie des Lieux Loués, le Locataire remboursera au Locateur, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la présentation des factures dûment acquittées, pendant toute la durée du présent bail, uniquement la proportion des taxes foncières, municipales et scolaires, attribuables à ce terrain calculée comme suit :

$$\frac{\text{Évaluation du terrain}}{\text{Évaluation totale (terrain \& bâtiment)}} \times \text{Taxes foncières} \times 42\%$$

Aucun autre frais d'exploitation ne sera payable par le Locataire au Locateur relativement au terrain faisant partie des Lieux Loués.

De plus, dès que le Locataire aura cessé d'occuper les deux (2) locaux portant les numéros 2035-39, rue Amherst et 2023, rue Amherst, il sera libéré de son obligation de payer la portion des frais d'exploitation afférente à ces locaux.

6.0 DOMMAGES ET DESTRUCTION

Si, pendant la durée du présent bail ou pendant toute période de renouvellement, le Bâtiment ou les Lieux Loués sont, en tout ou en partie, endommagés ou détruits par incendie ou par toute autre cause et que, de l'avis du Locataire, les Lieux Loués sont devenus, en tout ou en partie, impropres à l'occupation, on appliquera alors les règles suivantes, savoir:

- a) Dans le cas d'une destruction partielle des Lieux Loués, le Locateur s'engage à procéder à la réparation des Lieux Loués avec toute la diligence nécessaire. Le loyer sera alors réduit et réparti selon la partie encore utilisable des Lieux Loués jusqu'à la réintégration complète du Locataire dans les Lieux Loués.

b) Si les Lieux Loués sont devenus totalement impropres à l'occupation, le Locateur pourra, à son choix, décider de réparer ou non les Lieux Loués.

S'il décide de ne pas procéder aux réparations, il en avisera, par écrit, le Locataire le plus tôt possible et, sans encourir aucune responsabilité envers le Locataire pour les dommages subis lors d'un tel événement, sauf faute de sa part, le bail prendra alors fin et le Locataire devra évacuer les Lieux Loués et ne sera tenu de payer son loyer que jusqu'à la date de tels dommages ou destruction.

S'il décide de procéder aux réparations, il devra le faire avec toute la diligence nécessaire, et le Locataire sera exempté du paiement du loyer pour toute la période allant de la date de cette destruction jusqu'à la date où les Lieux Loués seront redevenus utilisables.

c) Nonobstant ce qui précède, le Locataire aura toujours, tant dans les cas de destruction partielle que dans ceux de destruction totale, et ce, même si le Locateur décide de procéder aux réparations, de mettre fin au bail et ne sera alors tenu de payer le loyer que jusqu'à la date de cette destruction.

7.0 **DÉFAUT DU LOCATEUR**

Dans le cas où le Locataire signifierait au Locateur un avis écrit de l'inexécution de l'une des obligations qui doit être assumée par ce dernier en vertu des présentes, et si le Locateur ne remédie pas à ce défaut :

i) dans les dix (10) jours à compter de la réception de cet avis écrit, ou

ii) dans le délai moindre indiqué par le Locataire dans cet avis, si, en raison de la nature de cette inexécution, le Locataire est susceptible de subir une perte ou un dommage,

le Locataire pourra, sans autre avis au Locateur, prendre les mesures qui peuvent selon lui s'avérer nécessaires pour remédier à ce défaut et, sans restreindre les recours du Locataire en droit, le Locateur doit assumer tous les frais engagés par le Locataire pour remédier à ce défaut et, s'il n'acquiesce pas ces frais lorsqu'il en est requis, le Locataire est autorisé à déduire ces frais du loyer ou de tout autre montant payable par le Locataire au Locateur en vertu des présentes.

Pour les réparations jugées urgentes et nécessaires par le Locataire, pour la conservation ou l'usage des Lieux Loués, le Locataire pourra y procéder, sous réserve de tous ses autres droits, après en avoir informé ou tenté d'en informer le Locateur. Le Locateur devra rembourser au Locataire les dépenses raisonnables ainsi encourues. À défaut par le Locateur d'en effectuer le remboursement lorsqu'il en sera requis, le Locataire pourra déduire ces dépenses du loyer ou de

tout autre montant payable par lui au Locateur en vertu des présentes.

Le droit du Locataire prévu ci-dessus de procéder aux réparations jugées par lui urgentes et nécessaires ne s'appliquera pas dans les cas prévus à l'article 6.0 «DOMMAGES ET DESTRUCTION».

Au lieu de remédier au défaut du Locateur ou de procéder aux réparations jugées urgentes et nécessaires, le Locataire pourra décider de rendre les Lieux Loués et ne sera alors tenu de payer au Locateur le loyer que jusqu'à la date de l'inexécution de l'une des obligations qui doivent être assumées par ce dernier en vertu des présentes.

8.0 FORCE MAJEURE

Aucune des parties aux présentes ne peut être considérée en défaut dans l'exécution de ses obligations en vertu des présentes si telle exécution est retardée, retenue ou empêchée par suite de force majeure. La force majeure est toute cause ne dépendant pas de la volonté des parties aux présentes, qu'elles n'ont pu raisonnablement avoir prévue et contre laquelle elles n'ont pu se protéger. La force majeure comprend, mais sans limitation, toute grève, tout arrêt partiel ou complet de travail, tout lock-out, tout incendie, toute émeute, toute intervention par les autorités civiles ou militaires, tout acquiescement aux règlements ou aux ordonnances de toutes autorités gouvernementales et tout fait de guerre (déclarée ou non).

9.0 AVIS

Tout avis à être donné en vertu du présent bail devra être soit posté par courrier recommandé, soit remis de la main à la main ou soit encore signifié par huissier aux adresses suivantes ou encore transmis par télécopieur :

- Pour le Locateur :

Sal Fratino, Vice-Président
7077, avenue du Parc, bureau 600,
Montréal, Québec, H3N 1X7

Télécopieur : (514) 270-6423

- Pour le Locataire :

Directeur des immeubles
Ville de Montréal
Service de la mise en valeur du territoire et du
patrimoine
Direction des immeubles
801, rue Brennan
Montréal, Québec H3C 0G4

Télécopieur : (514) 280-3597

Tout avis transmis par courrier recommandé sera réputé avoir été reçu dans les cinq (5) jours suivant sa mise à la poste, si le service postal fonctionne normalement. Dans le cas contraire, l'avis devra être soit remis de la main à la main soit signifié par huissier ou transmis par télécopieur. Dans le cas de remise de la main à la main de cet avis, de sa signification par huissier ou de transmission par télécopieur, l'avis sera réputé avoir été reçu le jour même de sa remise, de sa signification ou de sa transmission.

Les adresses ci-devant indiquées peuvent être modifiées sur avis écrit, mais ce, uniquement à l'intérieur du district judiciaire de Montréal. Si l'une des parties négligeait d'aviser l'autre d'un changement d'adresse, cette partie sera réputée avoir élu domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district judiciaire de Montréal.

10.0 **CONVENTION COMPLÈTE**

Le présent bail contient tous les droits et toutes les obligations des parties à l'égard des Lieux Loués, il annule toute autre entente écrite ou verbale entre les parties pour ces Lieux Loués.

À moins que les présentes n'en prévoient autrement, aucune modification ou addition au présent bail ne liera les parties à moins qu'elle ne soit faite par écrit et signée par chacune d'elles.

11.0 **ANNEXES**

Annexe I Plan identifiant le marché public

DONT ACTE à Montréal, province de Québec, ce

~~vingt-septième~~ jour de novembre deux mille sept sous le

numéro trente-cinq mille quatre cent dix-huit (34,418)

des minutes du notaire soussigné.

ET LECTURE FAITE les parties ont signé ces présentes en présence du notaire soussigné.

VILLE DE MONTREAL

PAR: le. Frater

INVESTISSEMENTS RUE WOLFE INC.

S. Fratero
PAR : Sai FRATINO

Arnold Isaacson
ARNOLD ISAACSON, NOTAIRE

**VRAIE COPIE DE LA MINUTE DES PRÉSENTES
DEMEURÉE EN MON ÉTUDE**

Arnold Isaacson
M

ANNULATION DE BAIL

ENTRE :

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public constituée le premier (1^{er}) janvier deux mille deux (2002) en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), ayant son siège au 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Colette FRASER, greffière adjointe, dûment autorisée aux fins des présentes en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* et des résolutions suivantes :

- a) la résolution numéro CM03 0836, adoptée par le conseil municipal à sa séance du vingt-huit (28) octobre deux mille trois (2003); et
- b) la résolution numéro CM10 , adoptée par le conseil municipal à sa séance du deux mille dix (2010);

une copie certifiée de ces résolutions demeure annexée aux présentes.

ci-après nommée la « **Ville** »

ET :

INVESTISSEMENTS RUE WOLFE INC., personne morale constituée suivant la Partie 1A de la *Loi sur les compagnies*, ayant son siège au 7077, avenue du Parc, Bureau 600, à Montréal, province de Québec, H3N 1X7, agissant et représentée par

dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution adoptée par le conseil d'administration à son assemblée du

une copie certifiée de cette résolution demeure annexée aux présentes.

ci-après nommée le « **Locateur** »

LESQUELLES PARTIES PRÉALABLEMENT À L'ANNULATION DE BAIL QUI FAIT L'OBJET DES PRÉSENTES DÉCLARENT CE QUI SUIT :

ATTENDU qu'aux termes d'un acte reçu par M^e Arnold ISAACSON, notaire, le vingt-sept (27) novembre deux mille sept (2007) sous le numéro 35 417 de ses minutes, la Ville a vendu au Locateur le site du Marché St-Jacques, connu comme étant le lot 3 611 032 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, avec le bâtiment dessus érigé portant le numéro 1125, rue Ontario Est, à Montréal (le « **Bâtiment** »).

ATTENDU qu'aux termes d'un acte reçu par M^e Arnold ISAACSON, notaire, le vingt-

sept (27) novembre deux mille sept (2007) sous le numéro 35 418 de ses minutes (le « **Bail du Marché St-Jacques** »), le Locateur a loué à la Ville le terrain du site du Marché St-Jacques, sauf et à distraire le Bâtiment, ainsi que des locaux situés à l'intérieur du Bâtiment.

ATTENDU que la Ville et le Locateur ont convenu d'annuler le Bail du Marché St-Jacques à compter du trente et un (31) décembre deux mille dix (2010).

ATTENDU que la Ville et La Corporation de gestion des marchés publics de Montréal (la « **CGMPM** ») ont convenu de modifier le bail par lequel la Ville a loué à la CGMPM les marchés publics afin d'y soustraire complètement le site du Marché St-Jacques à compter du trente et un (31) décembre deux mille dix (2010), le tout aux termes et conditions prévus au projet d'entente soumis au Locateur préalablement à la signature des présentes.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. PRÉAMBULE

1.1 Le préambule fait partie intégrante du présent acte.

2. ANNULATION

2.1 Le Locateur et la Ville annulent, par les présentes, à toutes fins que de droit, le Bail du Marché St-Jacques, à compter du trente et un (31) décembre deux mille dix (2010).

3. CONSIDÉRATION

3.1 En considération de l'annulation du Bail du Marché St-Jacques, le Locateur a versé ce jour directement au locataire de la Ville, soit La corporation de gestion des marchés publics de Montréal (ci-après nommée la « **CGMPM** »), au moyen d'un chèque certifié, une indemnité au montant de SOIXANTE MILLE DOLLARS (60 000,00 \$).

3.2 La Ville accepte ce paiement de SOIXANTE MILLE DOLLARS (60 000,00 \$) à la CGMPM en règlement complet et final de toutes réclamations et de tous dommages à la suite de l'annulation du Bail du Marché St-Jacques, DONT ET DU TOUT QUITTANCE TOTALE ET FINALE.

4. CONDITIONS

4.1 Le Locateur s'engage à tenir la Ville ainsi que la CGMPM indemne de tous dommages, de quelque nature que ce soit, de toutes réclamations, de tous jugements y compris les frais, et prendre le fait et cause de la Ville et de la CGMPM et intervenir dans toutes actions intentées contre ces dernières résultant directement ou indirectement de la présente annulation du Bail du Marché St-Jacques, dont notamment, toute réclamation ou action provenant des sous-locataires de la CGMPM au Marché St-Jacques.

4.2 La Ville accepte, sans aucune compensation de quelque nature que ce soit, l'occupation actuelle d'une partie du terrain du Marché St-Jacques par le Locateur et ses locataires jusqu'au trente et un (31) décembre deux mille dix (2010).

4.3 La Ville et le Locateur se donnent mutuellement quittance totale et finale des obligations de chacun d'entre eux relativement au Bail du Marché St-Jacques.

4.4 La présente entente constitue une transaction au sens de l'article 2631 du *Code civil du Québec*.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé les présentes en triple exemplaire, à Montréal, province de Québec, comme suit :

Le : _____ 2010

INVESTISSEMENTS RUE WOLFE INC.

par : _____

Le : _____ 2010

VILLE DE MONTRÉAL

par : _____

MODIFICATION DE BAIL

ENTRE :

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public constituée le premier (1^{er}) janvier deux mille deux (2002) en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), ayant son siège au 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Colette FRASER, greffière adjointe, dûment autorisée aux fins des présentes en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* et des résolutions suivantes :

- a) la résolution numéro CM03 0836, adoptée par le conseil municipal à sa séance du vingt-huit (28) octobre deux mille trois (2003); et
- b) la résolution numéro CM10 , adoptée par le conseil municipal à sa séance du deux mille dix (2010);

une copie certifiée de ces résolutions demeure annexée aux présentes.

ci-après nommée la « **Ville** »

ET :

LA CORPORATION DE GESTION DES MARCHÉS PUBLICS DE MONTRÉAL, personne morale constituée suivant la Partie 3 de la *Loi sur les compagnies*, ayant son siège au 155, avenue Greene, à Montréal, province de Québec, H4C 2H6, agissant et représentée par

dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution adoptée par le conseil d'administration à son assemblée du

une copie certifiée de cette résolution demeure annexée aux présentes.

ci-après nommée la « **Corporation** »

LESQUELLES PARTIES PRÉALABLEMENT À LA MODIFICATION DE BAIL QUI FAIT L'OBJET DES PRÉSENTES DÉCLARENT CE QUI SUIT :

ATTENDU qu'aux termes d'un bail reçu par M^e Yvon DELORME, notaire, le douze (12) mai mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1998) sous le numéro 8 707 de ses minutes (le « **Bail** »), la Ville a loué à la Corporation les marchés établis à l'article 2 du *Règlement sur les marchés publics* (R.R.V.M. c. M-2), avec les bâtiments et aménagements y érigés.

ATTENDU qu'aux termes d'un bail reçu par M^e Robert COULOMBE, notaire, le neuf (9) novembre deux mille (2000) sous le numéro 2 577 de ses minutes (le « **Bail Additionnel** ») la Ville a loué à la Corporation un local d'une superficie locative de mille soixante-cinq pieds carrés (1 065 pi²) situé au rez-de-chaussée du Marché St-Jacques, portant les numéros 2035 à 2039, rue Amherst, à Montréal.

ATTENDU qu'aux termes d'un acte reçu par M^e Robert COULOMBE, notaire, le vingt (20) décembre deux mille un (2001) sous le numéro 2 687 de ses minutes (la « **Première Modification** »), la Ville et la Corporation ont modifié le Bail quant au Marché Atwater seulement.

ATTENDU qu'aux termes d'un acte reçu par M^e Robert COULOMBE, notaire, le vingt-six (26) septembre deux mille trois (2003) sous le numéro 2 762 de ses minutes (la « **Deuxième Modification** »), la Ville et la Corporation ont modifié plusieurs aspects du Bail, dont notamment, l'intégration au Bail du local faisant l'objet du Bail Additionnel.

ATTENDU qu'aux termes d'un acte reçu par M^e Arnold ISAACSON, notaire, le vingt-sept (27) novembre deux mille sept (2007) sous le numéro 35 417 de ses minutes, la Ville a vendu à INVESTISSEMENTS RUE WOLFE INC. le site du Marché St-Jacques, connu comme étant le lot 3 611 032 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, avec le bâtiment dessus érigé portant le numéro 1125, rue Ontario Est, à Montréal (le « **Bâtiment** »).

ATTENDU qu'aux termes d'un acte reçu par M^e Arnold ISAACSON, notaire, le vingt-sept (27) novembre deux mille sept (2007) sous le numéro 35 418 de ses minutes (le « **Bail du Marché St-Jacques** »), INVESTISSEMENTS RUE WOLFE INC. a loué à la Ville, entre autres, le terrain du site du Marché St-Jacques, sauf et à distraire le Bâtiment, afin que la Corporation puisse continuer à y exploiter un marché public.

ATTENDU que la Ville et INVESTISSEMENTS RUE WOLFE INC. ont convenu d'annuler le Bail du Marché St-Jacques à compter du trente et un (31) décembre deux mille dix (2010).

ATTENDU que la Corporation accepte de modifier le Bail afin d'y soustraire complètement le site du Marché St-Jacques à compter du trente et un (31) décembre deux mille dix (2010), le tout aux termes et conditions prévus ci-après.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. PRÉAMBULE

1.1 Le préambule fait partie intégrante du présent acte.

2. MODIFICATIONS

2.1 Le paragraphe d) de la désignation contenue à la rubrique «LOCATION» du Bail est annulé à compter du trente et un (31) décembre deux mille dix (2010).

2.2 Le paragraphe 5 intitulé «MARCHÉ ST-JACQUES» de la Seconde Modification est également annulé à compter du trente et un (31) décembre deux mille dix (2010).

3. CONSIDÉRATION

3.1 En considération du retrait du Bail du site du Marché St-Jacques, la Corporation recevra une indemnité au montant de CENT QUINZE MILLE DOLLARS (115 000,00 \$), laquelle lui sera versée comme suit :

a) Une somme de SOIXANTE MILLE DOLLARS (60 000,00 \$) lui a été remise ce jour directement par INVESTISSEMENTS RUE WOLFE INC. ;

b) Le solde, soit la somme de CINQUANTE-CINQ MILLE DOLLARS (55 000,00 \$), la Corporation déduira ce montant des redevances qui sont payables à la Ville en vertu des dispositions de l'article 7 du Bail, et ce, pour l'année 2011.

3.2 La Corporation accepte cette somme de CENT QUINZE MILLE DOLLARS (115 000,00 \$) en règlement complet et final de toutes réclamations et de tous dommages à la suite du retrait du Bail du site du Marché St-Jacques, DONT ET DU TOUT QUITTANCE TOTALE ET FINALE.

4. CONDITIONS

4.1 La Corporation s'engage à tenir la Ville indemne de tous dommages, de quelque nature que ce soit, de toutes réclamations, de tous jugements y compris les frais, et prendre le fait et cause de la Ville et intervenir dans toutes actions intentées contre cette dernière résultant directement ou indirectement de la présente modification au Bail, dont notamment, toute

réclamation ou action provenant des sous-locataires de la Corporation au Marché St-Jacques.

4.2 De plus, la Corporation accepte, sans aucune compensation de quelque nature que ce soit, l'occupation actuelle d'une partie du terrain du Marché St-Jacques par INVESTISSEMENTS RUE WOLFE INC. et ses locataires jusqu'au trente et un (31) décembre deux mille dix (2010).

4.3 La Ville et la Corporation se donnent mutuellement quittance totale et finale des obligations de chacune d'entre elles relativement au Marché St-Jacques.

4.4 La présente entente constitue une transaction au sens de l'article 2631 du *Code civil du Québec*.

5. **RATIFICATION**

5.1 Outre les modifications constatées par la présente entente, les parties confirment toutes les autres clauses et conditions du Bail, de la Première Modification et de la Deuxième Modification, lesquelles demeurent en vigueur et continuent de s'appliquer entre elles sans novation ni dérogation.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé les présentes en triple exemplaire, à Montréal, province de Québec, comme suit :

Le : _____ 2010

**LA CORPORATION DE GESTION DES
MARCHÉS PUBLICS DE MONTRÉAL**

par : _____

Le : _____ 2010

VILLE DE MONTRÉAL

par : _____